

# Flash Inmobiliario México

## La actividad en la construcción decreció en el primer trimestre

- La construcción cae en marzo, aunque hubo menos días hábiles, hay otras causas
- Los indicadores oportunos siguen con tendencia negativa
- El primer trimestre del año es de retroceso para el PIB de la construcción

### La severa caída de la construcción en marzo no sólo se debe a menos días de actividad

Durante marzo la actividad industrial en la construcción tuvo su mayor contracción en lo que va del año. En parte, la explicación se debe a que el número de días hábiles fue menor que durante el mismo mes del año pasado. Sin embargo, la magnitud de la variación es bastante considerable, por lo que otros factores tuvieron que tener un mayor peso. En la comparación anual, el índice de actividad en la construcción disminuyó 5.2% en tasa anual; en contraste, aumentó su actividad en 0.8% de febrero a marzo con base en su serie ajustada estacionalmente. De esta serie, al analizarla en promedio móvil de 3 meses, la tendencia negativa se confirma en los últimos meses, que promedia una variación negativa de 2.0%. A nivel de componentes, aun cuando los tres cayeron, la edificación y la obra civil presentaron el mayor descenso, esta vez ambas con 5.5%.

### Inversión e insumos consistentes con menor actividad

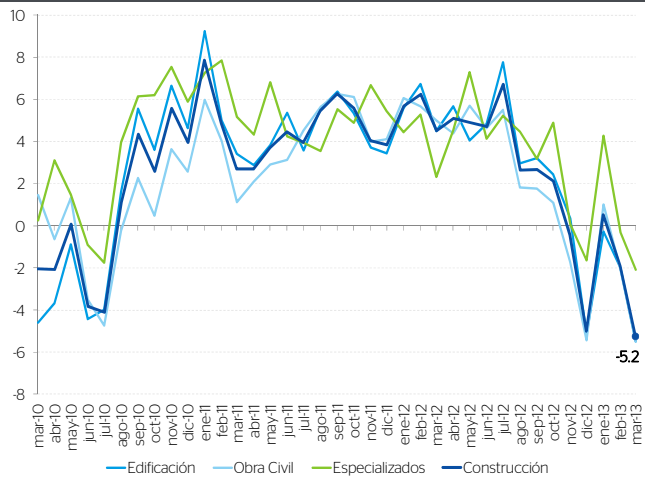
En enero parecía que la inversión en construcción resurgía por lo menos de forma modesta; no obstante en febrero retrocede nuevamente. La inversión fija bruta del sector abandonó las altas tasas observadas durante la primera mitad del 2012, para mostrar un avance modesto en la segunda mitad. Ahora, en los últimos meses parece tener problemas para mantenerse en terreno positivo. Del lado del financiamiento, el saldo de cartera a la construcción volvió a disminuir en marzo. La variación es mínima, con lo que el índice de morosidad se mantiene en poco más de 3% a pesar de una menor cartera vigente.

La medición de la actividad se mide en gran parte por la demanda de insumos para la construcción. Por lo que las variaciones en ésta suelen explicar los incrementos o contracciones. En este mes de marzo, como ya hemos observado desde finales del 2012, la menor demanda por cemento y concreto, así como productos derivados de éstos, deprimen al sector. De particular importancia podría ser que nuevamente una menor demanda de asfalto está en la explicación, lo que coincide con una menor participación del sector público. Por otro lado, aunque el número de trabajadores de la construcción registrados en el IMSS es 1% mayor en este mes que en marzo de 2012, el total se encuentra por debajo del nivel de los 1.3 millones que se observó durante la segunda mitad del año anterior. La tasa anual es la menor observada en tres años.

### El PIB de la construcción terminará en terreno negativo en el primer trimestre de 2013

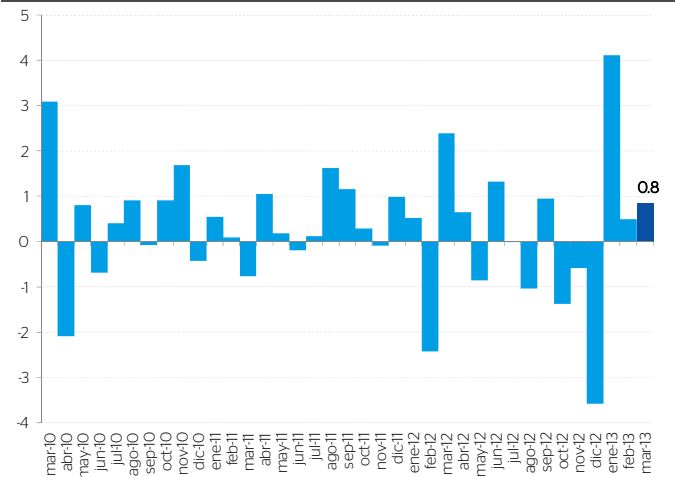
Como resaltamos en el número anterior, tenía que ser necesario un crecimiento cercano al 2% en la actividad de marzo para evitar la caída del PIB de la construcción. Con la baja de más del 5%, el PIB del sector disminuirá cerca de 2.2% en términos anuales. Los principales indicadores del sector son consistentes con esta perspectiva, ya sea que se encuentren en descenso o con desempeños muy modestos. Además, tanto la edificación como la obra civil están a la baja, por lo que no hay un contrapeso. Anteriormente la disminución en la edificación residencial era compensada por altas tasas de crecimiento en la edificación productiva, pero ésta comienza a moderarse, principalmente la edificación comercial. La obra civil parece estar esperando que los planes de infraestructura de la nueva administración arranquen de lleno.

**Gráfica 1**  
**Actividad Industrial: Construcción y sus componentes**  
**Variación % anual**



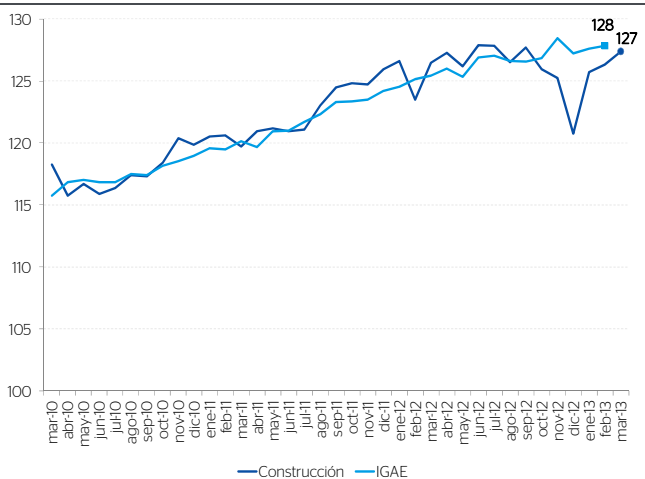
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

**Gráfica 2**  
**Actividad Industrial: Construcción**  
**Variación % mensual**



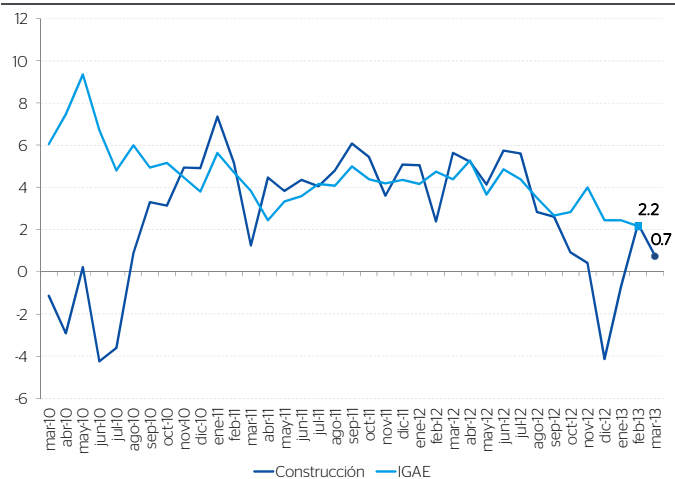
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie desestacionalizada)

**Gráfica 3**  
**Construcción e IGAE**  
**Índice 2003=100**



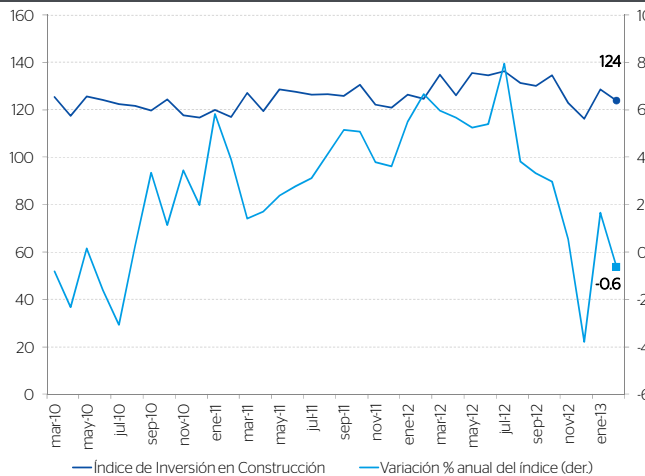
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

**Gráfica 4**  
**Construcción e IGAE**  
**Variación % anual del índice**



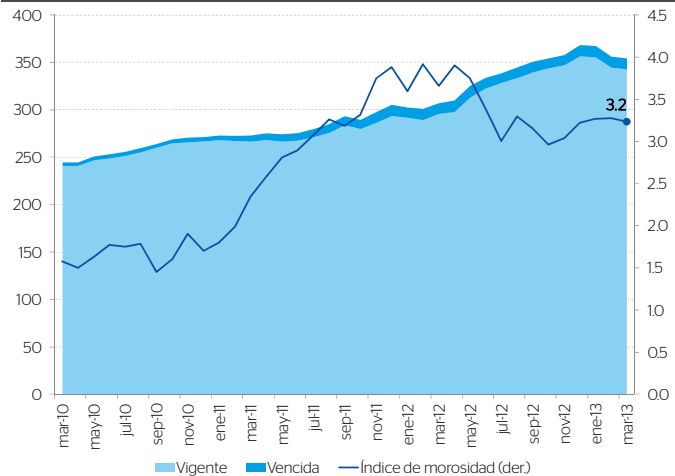
Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial e IGAE, Inegi (series desestacionalizadas)

**Gráfica 5**  
**Formación bruta de capital fijo en construcción**  
**Índice 2003=100 y variación % anual**



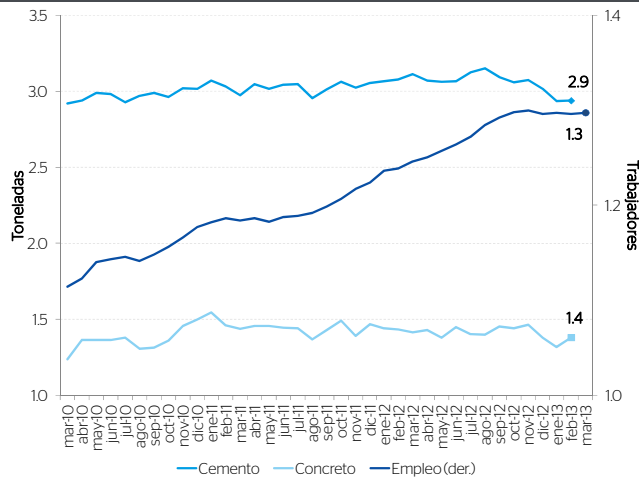
Fuente: BBVA Research con datos del Inegi (serie original)

**Gráfica 6**  
**Financiamiento bancario a la construcción**  
**Saldos de cartera e índice de morosidad**



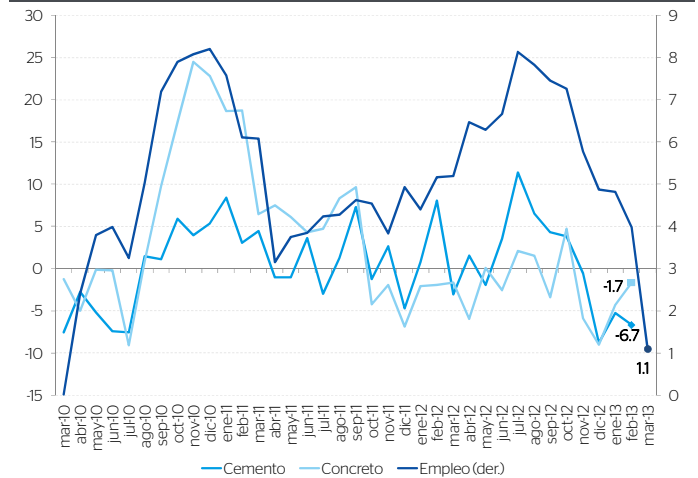
Fuente: BBVA Research con datos del Banco de México (cifras a marzo 2013)

**Gráfica 7**  
Indicadores oportunos de la construcción  
Millones de toneladas y trabajadores



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS (series desestacionalizadas)

**Gráfica 8**  
Indicadores oportunos de la construcción  
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos del Inegi e IMSS (series originales)

**Cuadro 1**  
Actividad Industrial: Construcción y sus componentes  
Variación % anual

Periodo	Construcción	Edificación	Obra Civil	Trabajos especializados
2010	-0.5	-12	0.1	2.0
2011	4.6	4.8	4.2	5.5
2012	3.3	3.6	2.9	3.7
1T12	5.5	5.6	5.6	4.0
2T12	4.9	4.8	4.9	5.3
3T12	4.0	4.6	3.0	4.3
4T12	-1.1	-0.8	-2.0	1.1
1T13	-2.2	-2.6	-2.2	0.6

Nota: Considera actualización de cifras anteriores por parte del Inegi.

Fuente: BBVA Research con datos de la Actividad Industrial, Inegi (serie original)

Samuel Vázquez  
samuel.vazquez@bbva.com

Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.bbva.com | Síguenos en Twitter

**Aviso Legal**

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.

**Gráfica 9**  
Pronósticos PIB: Construcción y sus componentes  
Variación % anual real



Fuente: BBVA Research con datos del PIB, Inegi (series original)